

Un immobile in categoria A/5, quindi un'abitazione popolare, con una classe catastale molto bassa, sul quale sia stata eseguita una ristrutturazione, con sconto in fattura, da 100mila euro. Un edificio fatiscente e senza rendita catastale, in classe F/2, per il quale sia stato richiesto il superbonus.

Il ministero dell'Economia definisce finalmente in modo più preciso i contorni dell'operazione verità sulle rendite catastali associate alle ristrutturazioni che hanno ottenuto la maxi-agevolazione: non sarà, come si poteva temere, una pesca a strascico, fatta da invii di lettere a tutti i soggetti che hanno ottenute l'ex 110%, ma si tratterà di un intervento più mirato, almeno all'inizio, e dedicato ai casi nei quali sia molto fondato il sospetto di un comportamento anomalo.

Le indicazioni sono arrivate attraverso una risposta in commissione Finanze alla Camera a un'interrogazione di Emiliano Fenu (M5s) e fanno idealmente seguito a quanto aveva spiegato, nel corso di Telefisco 2025, il direttore dell'agenzia delle Entrate, Vincenzo Carbone. Le lettere di compliance, che le Entrate stanno preparando proprio in questi giorni, andranno a colpire gli scostamenti più significativi; quindi, non le situazioni sul filo dell'aumento di valore del 15% che la legge prescrive come soglia per comunicare le variazioni.

Il quadro generale di regole - ricorda ancora una volta il Mef - non è stato modificato dalle norme sulle comunicazioni delle Entrate in tema di variazioni catastali (la legge di Bilancio 2024).

Il principio, infatti, continua ad essere che «ogniquale volta vengano eseguiti lavori sulle unità immobiliari gli intestatari catastali hanno l'obbligo di verificare (anche con il supporto di un professionista tecnico abilitato ad operare in catasto) se essi possano avere determinato modifiche alla consistenza o se abbiano avuto un impatto, più in generale, sul classamento (e dunque sull'attribuzione della categoria e della classe) e di conseguenza della rendita catastale». Nel compilare le liste selettive di soggetti colpiti da lettere, l'Agenzia avrà l'obiettivo di contenere al massimo l'impatto sui contribuenti, limitando il perimetro degli invii. Le comunicazioni, allora, riguarderanno «in una prima fase» gli intestatari catastali di immobili oggetto di interventi di superbonus «che risultano all'attualità iscritti al catasto privi di rendita catastale o con valori catastali di modesta entità rispetto ai costi sostenuti per effettuare gli interventi edilizi». *Da NT+.*



## In questo numero

Per il Fisco attenzione al superbonus per le case con rendita esigua

1

Per Svimez PNRR decisivo per la crescita del Mezzogiorno

2

ANAC: nelle gare occorre escludere le imprese che applicano un CCNL non equivalente a quello indicato nel bando

3

Superbonus fittizio ceduto: è truffa anche se non riscosso

4

Linee-Guida del "Salva-casa": si applicano le tolleranze costruttive per i requisiti igienico-sanitari?

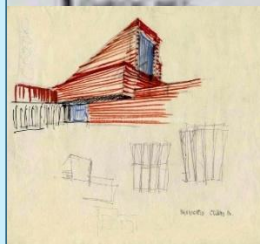
5

## Per Svimez PNRR decisivo per la crescita del Mezzogiorno

Nel 2024, per il secondo anno consecutivo, il Sud cresce più del Nord. Il 2024 si dovrebbe chiudere con una crescita maggiore nel Mezzogiorno: 0,8% vs. 0,6% nelle regioni centro-settentrionali. Per il secondo anno consecutivo il Sud si muoverebbe così più velocemente del resto del Paese, anche se con un differenziale notevolmente ridotto (da un punto percentuale a due decimi). Sono due i principali elementi che concorrono al risultato previsto. Nel 2024 l'evoluzione congiunturale risulta fortemente influenzata, in parte come l'anno precedente, dalla dinamica degli investimenti in costruzioni che verrebbero a confermarsi come una delle componenti più dinamiche della domanda. Per capire cosa ha significato negli anni recenti il boom osservato nel comparto immobiliare, si tenga presente che tra il 2021 e il 2023 la crescita registrata negli investimenti in costruzioni è stata di entità più che doppia rispetto a quella avvenuta nei dodici anni che vanno dal 1995 al 2007.

La crescita nel 2025-2026: il Nord torna a crescere più del Sud. Si affaccia la grande incertezza Trump. Con riferimento al biennio 2025-2026, l'evoluzione del Pil italiano è prevista permanere al di sotto dell'uno per cento, con un profilo in lieve espansione: +0,7% nel 2025; +0,9% nel 2026. In questo biennio il Centro-Nord dovrebbe risultare l'area più dinamica, con un differenziale di circa tre decimi di punto rispetto al Sud in entrambi gli anni. Sul piano estero, il tasso di crescita del Prodotto italiano nel biennio 2025-2026 verrebbe di nuovo a collocarsi nella fascia inferiore rispetto ai principali avanzati. Per la crescita del Pil l'Italia scivolerebbe in fondo alla classifica europea, insieme alla Germania. Una decisa inversione di tendenza rispetto agli anni post Covid, quando la ripresa è stata sostenuta da politiche di bilancio dall'intonazione straordinariamente espansiva. Sul fronte interno, lo scenario previsivo ipotizza che dal 2025 si arresti il biennio di crescita più intensa, 2023-2024, sperimentato dal Sud, di per sé una circostanza abbastanza inusuale. Il differenziale Nord/Sud dovrebbe comunque mantenersi su valori molto più contenuti rispetto al ventennio pre-Covid: Centro-Nord +0,8%, Mezzogiorno +0,5% nel 2025; Centro-Nord +1%, Mezzogiorno +0,7% nel 2026. Le due aree dovrebbero perciò continuare a crescere a velocità simile come nella ripartenza post pandemica. Il Pnrr sostiene la crescita del Mezzogiorno. A contenere il differenziale di crescita Nord/Sud contribuisce in maniera decisiva il Pnrr i cui investimenti valgono il sessanta per cento della crescita del Mezzogiorno nel biennio 2025-2026. Se, quindi, la completa implementazione del Pnrr è un obiettivo nazionale, la realizzazione degli investimenti finanziati dal Piano sono decisivi per tenere il Sud agganciato al resto del Paese.

Le previsioni regionali 2025 – 2026. A livello regionale, relativamente al biennio 2025-2026, dovrebbero mostrare una crescita più vivace le economie dalla base produttiva più ampia, strutturata e diversificata, più pronte a intercettare le opportunità derivanti da un rafforzamento della domanda interna. Prevarranno sentieri di crescita regionale più differenziati al Nord e al Centro, più omogenei nel Mezzogiorno. Tra le diverse ripartizioni emerge nel Nord-Ovest il traino della Lombardia; nel Nord-Est, le regioni più dinamiche sono Veneto e Emilia dove, nonostante debolezza dell'export, la crescita è sostenuta dalla domanda interna; si conferma la divaricazione interna al Centro: il Mezzogiorno risulta un'area in rallentamento ma compatta, meno esposta al rallentamento del commercio estero ma dove mancano elementi che accelerano il cambiamento strutturale, nonostante il Pnrr che sostiene la dinamica del Pil nel 2025-2026. Il ciclo dell'export si presenterebbe debole rispetto ad altre fasi di ripresa: pochissime regioni arriverebbero nel biennio 2025-2026 a cumulare incrementi dell'export di una certa consistenza. Fra i territori a maggiore vocazione all'export solo Emilia-Romagna e Toscana arriverebbero a superare una crescita del 3 per cento in termini cumulati nel biennio. Guardando alla dinamica della spesa delle famiglie nelle diverse regioni, il biennio 2025-2026 dovrebbe essere segnato da una relativa divergenza fra le regioni del Nord e quelle del Mezzogiorno. La differenza è riconducibile a due aspetti: gli effetti indotti dagli interventi fiscali in grado, almeno nel breve periodo, di salvaguardare maggiormente il potere d'acquisto delle regioni del Nord. Da Svimez



## ANAC: nelle gare occorre escludere le imprese che applicano un CCNL non equivalente a quello indicato nel bando

Le stazioni appaltanti devono escludere dalle gare le imprese che applicano al personale impiegato nell'appalto contratti collettivi di lavoro (Ccnl) non allineati alla propria natura giuridica e senza neppure garantire le stesse le stesse tutele economiche del contratto nazionale indicato negli atti di gara. È la nuova precisazione che arriva dall'Anac in una materia, quella delle equivalenze dei contratti collettivi di lavoro impiegati negli appalti, su cui è intervenuto [il Correttivo appalti \(Dlgs 209/2024\)](#) con modifiche che stanno facendo molto discutere imprese e amministrazioni, anche per l'aggravio di procedure e responsabilità scaricato sui Rup in sede di gara. Già con il [parere di precontenzioso n.14 del 14 gennaio 2025](#) l'Anac si era occupata del tema, nel tentativo di fornire una bussola ai Responsabili del progetto, provando a chiarire come eseguire le verifiche di equivalenza tra contratti, dopo l'entrata in vigore del Correttivo. Ora con un nuovo parere di precontenzioso (n. 32, approvato dal Consiglio dell'Autorità lo scorso 5 febbraio) l'Anticorruzione ribadisce le indicazioni e chiarisce che in caso di mancata equivalenza del contratto applicato al personale, rispetto a quello indicato nel bando, non ci sono alternative all'esclusione dell'impresa. «L'accertamento dell'equivalenza delle tutele economiche – scrive Anac - presuppone che il valore economico complessivo delle componenti fisse della retribuzione globale annua – retribuzione tabellare annua, indennità di contingenza, Edr, eventuali mensilità aggiuntive e ulteriori indennità previste – previste nel Ccnl indicato dall'operatore economico sia almeno pari a quello del contratto collettivo di lavoro indicato dalla Stazione appaltante nel bando di gara o nell'invito».

Il caso fa riferimento a una richiesta di parere in merito al servizio di manutenzione dei presidi e degli impianti integrati per la sicurezza antincendio presso l'Università degli Studi di Pavia. L'Autorità ha bocciato le scelte della stazione appaltante che aveva deciso di aggiudicare l'appalto a un'impresa che applicava al proprio personale il contratto metalmeccanico artigiani, pur non avendo i requisiti per dichiararsi impresa artigiana. Senza contare che il contratto scelto non garantiva al personale le medesime tutele assicurate dal Ccnl metalmeccanico industria indicato negli atti di gara. Per Anac, «la Stazione appaltante è, pertanto, tenuta ad escludere dalla gara» l'impresa. Ricostruendo le norme l'Autorità ricorda che «il secondo comma dell'art. 11 del nuovo Codice Appalti, obbligando le Stazioni appaltanti ad indicare già nel bando di gara il Ccnl applicabile, e il successivo comma 3, nella parte in cui onera il concorrente all'indicazione nell'offerta del Ccnl applicato al personale impiegato nell'appalto, costituiscono elementi di forte novità rispetto al previgente impianto codicistico e alla giurisprudenza in tema, che non prevedeva simili indicazioni nell'ambito dell'offerta». «La formulazione dell'articolo 11, commi 2, 3 e 4 - si legge sempre nel parere di precontenzioso - segna, dunque, un cambiamento radicale nell'approccio alla tematica della tutela del lavoro: l'impegno a rispettare, in fase esecutiva, il complesso delle condizioni contrattuali minime, di ordine economico e normativo, stabilite dal CCNL indicato dalla Stazione appaltante nel bando di gara assurge a requisito necessario dell'offerta di cui, pertanto, il singolo operatore economico dovrà tenere conto già nella fase di redazione della propria proposta contrattuale e che la Stazione appaltante sarà tenuta a verificare, nei casi di indicazione di un diverso Ccnl, prima dell'aggiudicazione». Nel parere vengono anche indicati ribaditi i passaggi, già indicati nel parere rilasciato a gennaio, che le stazioni appaltanti devono seguire per verificare l'equivalenza dei vari contratti. Il primo passaggio è controllare «se i due Ccnl (quello indicato nel bando e quello dichiarato dall'impresa) siano stati sottoscritti dalle medesime organizzazioni sindacali (le organizzazioni datoriali saranno necessariamente diverse), concernano il medesimo sottosectore e il Ccnl indicato dall'impresa risulti coerente con la sua dimensione o natura giuridica». «Nel caso in cui la suddetta verifica dia esito negativo - si spiega ancora - la Stazione appaltante dovrà confrontare, sul versante economico, le componenti fisse della retribuzione globale annua dei due Ccnl, costituite dalle seguenti voci: a) retribuzione tabellare annuale; b) indennità di contingenza; c) elemento distinto della retribuzione (Edr); d) eventuali mensilità aggiuntive; e) eventuali ulteriori indennità previste dei due contratti e potrà ritenere accertata l'equivalenza solo nel caso in cui il valore complessivo delle suddette componenti della retribuzione globale annua del Ccnl indicato dall'impresa risulti almeno pari a quelle del Ccnl indicato negli atti di gara». Da NT+.



## Superbonus fittizio ceduto: è truffa anche se non riscosso

La truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche si consuma con la sola creazione di un credito d'imposta inesistente, indipendentemente dal suo utilizzo in compensazione o dalla sua riscossione da parte del beneficiario apparente o di un cessionario del credito. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con la sentenza 45868 depositata il 13 dicembre 2024.

**Superbonus fittizio ceduto, il caso** La vicenda inizia con una Ordinanza del Tribunale di Messina che aveva respinto la richiesta di riesame presentata da un indagato contro il provvedimento del Giudice per le Indagini Preliminari (GIP), il quale aveva disposto gli arresti domiciliari per la persona coinvolta, ritenuta gravemente indiziata di: - associazione a delinquere finalizzata alla commissione di più delitti di truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche, falso, indebita compensazione di debiti fiscali con crediti fiscali inesistenti e autoriciclaggio; - truffe aggravate in concorso per il conseguimento di erogazioni pubbliche; - autoriciclaggio in concorso. L'indagato aveva impugnato l'ordinanza davanti alla Cassazione con un ricorso articolato in sei motivi di diritto, tra cui uno particolarmente rilevante per la presente trattazione: la contestazione della configurazione del reato di truffa aggravata ai danni dello Stato, per assenza di un effettivo danno patrimoniale.

**Superbonus fittizio ceduto, il ricorso** Nel suo ricorso, infatti, l'indagato contestava la sussistenza di gravi indizi di colpevolezza per il reato di truffa aggravata, sostenendo che il Tribunale di Messina aveva trascurato il requisito del danno effettivo allo Stato. Egli argomentava che, anche qualora si volesse ipotizzare che la creazione di un credito d'imposta avesse costituito un profitto per gli indagati, non era chiaro quale fosse il danno per l'erario, poiché i crediti non erano stati monetizzati.

Inoltre, faceva notare che la contestazione riguardava la cessione di crediti e non la loro compensazione, quest'ultima riconducibile all'articolo 10-quater del Dlgs 74/2000. L'indagato sosteneva quindi che, trattandosi di truffa, il danno doveva essere concreto e patrimoniale, non solo potenziale. La Suprema Corte ha respinto il ricorso ribadendo che il reato di truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche si era concretizzato con la **cessione di crediti d'imposta fittizi legati al Superbonus 110%**, previsti dall'articolo 121 del Decreto Rilancio (DL 34/2020). In particolare, la Cassazione ha sottolineato che l'agevolazione era stata richiesta in assenza dei presupposti costitutivi, ovvero **senza che gli interventi incentivati fossero stati effettivamente eseguiti**. Come noto, l'articolo 121 del DL 34/2020 consentiva ai soggetti che sostenevano spese per specifici interventi edilizi di optare, in alternativa alla detrazione diretta, per: 1. lo **sconto in fattura** praticato dall'esecutore dei lavori, per ottenere un credito d'imposta cedibile a terzi; 2. la **cessione del credito d'imposta** a terzi, inclusi istituti di credito e intermediari finanziari. I crediti acquisiti potevano poi essere: - ulteriormente ceduti; - utilizzati in compensazione con debiti fiscali.

La Cassazione ha evidenziato che l'**utilizzo in compensazione** costituisce la destinazione naturale di tali crediti, come chiarito dal comma 3 dell'articolo 121, che prevede che i crediti d'imposta siano compensati secondo le modalità stabilite dall'articolo 17 del D.lgs. n. 241/1997. Ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione, il contribuente doveva ottenere: - un visto di conformità da parte di soggetti autorizzati (es. commercialisti e CAF); - un'asseverazione tecnica sul rispetto dei requisiti e sulla congruità delle spese sostenute.

Nel caso esaminato, la Cassazione ha accertato che **l'indagato aveva generato crediti d'imposta** inesistenti e ne aveva disposto la cessione. I crediti erano stati trasferiti a una S.r.l. e, in altri casi, a una S.p.A., la quale però li aveva rifiutati. Di conseguenza, i crediti erano rimasti nel cassetto fiscale dell'indagato. **Le conclusioni della Cassazione** La Corte ha quindi analizzato se la condotta dell'indagato configurasse il reato di truffa aggravata, considerando che i crediti non erano stati compensati. La difesa sosteneva che l'assenza di un danno patrimoniale concreto per lo Stato dovesse escludere la consumazione del reato.

Tuttavia, la Cassazione ha chiarito che nel reato di truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche **il danno rilevante è quello subito dall'ente erogatore, ovvero lo Stato**. Pertanto, il reato si consuma con la creazione del credito fittizio mediante la cessione dello stesso, indipendentemente dal suo utilizzo in compensazione. A supporto di questa interpretazione, la Corte ha richiamato precedenti giurisprudenziali, evidenziando che la valutazione del danno nella truffa contrattuale dipende dalla natura specifica dell'accordo e dalle modalità di esecuzione delle condotte. Solo analizzando il contesto concreto è possibile individuare il danno effettivo e il momento di consumazione del reato. Secondo la Suprema Corte, nel caso esaminato, l'agente aveva generato un credito nei confronti dello Stato privo di qualsiasi base reale, in assenza di lavori effettivamente eseguiti. Tale credito, per sua natura, è destinato alla compensazione, creando un **rischio concreto per le finanze pubbliche**. Inoltre, qualora il credito fosse stato ceduto a terzi in buona fede, il danno per l'erario sarebbe stato di difficile neutralizzazione. da *Edilportale*.

## Linee -Guida del “Salva-casa” si applicano le tolleranze costruttive per i requisiti igienico-sanitari?

Le tolleranze costruttive si applicano anche ai requisiti igienico-sanitari? E in che misura?

Il dubbio sulla possibilità di derogare ai requisiti igienico-sanitari è sorto quando il Salva Casa ha incrementato le percentuali delle tolleranze costruttive e abbassato i requisiti per l'abitabilità degli immobili. **Requisiti igienico-sanitari e tolleranze costruttive** Uno dei dubbi generati dalle semplificazioni del Decreto Salva Casa riguarda le **nuove tolleranze costruttive**.

Le tolleranze costruttive sono degli scostamenti minimi dalle misure indicate nel progetto allegato al titolo abilitativo che ha autorizzato la realizzazione dell'immobile.

Il Salva Casa ha mantenuto le previgenti tolleranze costruttive entro il 2% delle misure progettuali e ha aggiunto nuove tolleranze costruttive con una percentuale variabile in base alla superficie dell'immobile per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024. Le nuove tolleranze costruttive del Salva Casa sono:

- 2% per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 mq;
- 3% per le unità immobiliari con superficie utile tra i 300 e i 500 mq;
- 4% per le unità immobiliari con superficie utile tra i 100 e i 300 mq;
- 5% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq;
- 6% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 mq.

È sorta quindi un'incertezza: le tolleranze costruttive si applicano anche ai requisiti igienico -sanitari? Se sì, in quale percentuale? Le Linee Guida Salva Casa del Mit hanno chiarito che le tolleranze costruttive possono valere anche per i requisiti igienico-sanitari, ma che è consentito soltanto uno scostamento del 2%, indipendentemente dalla superficie dell'immobile. Chiarito il primo punto, bisogna sciogliere un altro dubbio: se la tolleranza del 2% può abbassare ulteriormente i nuovi **requisiti transitori di abitabilità** degli immobili. Ricordiamo infatti che, in base al Salva Casa, fermo restando il rispetto dei requisiti igienico-sanitari, il progettista può asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nei seguenti casi:

- locali con un'**altezza minima interna di 2,40 metri**;
- monolocali con una **superficie minima**, comprensiva dei servizi, di **20 metri quadrati** per una persona e di 28 metri quadrati per due persone.

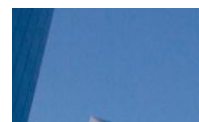
Il professionista può asseverare l'abitabilità se può essere soddisfatto il requisito di **adattabilità** ai sensi del DM 236/1989 e se è soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- i locali si trovino in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione per garantire idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili con una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

In mancanza di tali condizioni, restano i vecchi limiti:

- altezza minima interna di 2,70 metri;
- superficie minima dei monolocali di 28 metri quadrati per una persona e di 38 metri quadrati per due persone.

Considerando quindi l'altezza minima interna di 2,40 metri o la superficie minima di 20 o 28 metri quadri (consentite in presenza di interventi di recupero edilizio o progetti di ristrutturazione), qualcuno ha chiesto se fosse consentito abbassare ulteriormente tali misure facendo valere la tolleranza costruttiva del 2%. da *Edilportale*.



## Ance Campania

Piazza Vittoria 10  
Napoli 80121

Telefono:

0817645851

Mail

[info@ancecampania.it](mailto:info@ancecampania.it)

Siamo sul web  
[ancecampania.it](http://ancecampania.it)

**ANCE** | CAMPANIA

*ANCE Campania – uffici*

